

Rapport Article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat

Exercice 2023

Le présent rapport vise à répondre aux obligations de l'article D.5333-16-1 issues des dispositions de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat et du décret n°2021-663 du 27 mai 2021 pris en application de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier. Ce rapport concerne les informations relatives à la société de gestion de portefeuille Lifento considérant que ses encours sous gestion étaient inférieurs à 500 millions d'euros au 31 décembre 2022. Il contient les informations prévues par l'ANNEXE A des modèles mis à disposition par l'AMF.



1. Présentation de la démarche générale

Les objectifs de la société de gestion LIFENTO, dans la mise en œuvre de sa politique ESG, se traduisent à travers l'intégration des critères extra financiers dans l'analyse et la sélection des actifs immobiliers dans le but de promouvoir une démarche plus durable.

Nos fonds, par une stratégie d'investissement dans un parc immobilier spécialisé dans la santé, répondent au contexte général de vieillissement global de la population et aux besoins grandissant d'infrastructures.

LIFENTO a la conviction que les objectifs ESG contribuent à la performance financière. L'intégration de critères ESG assure le maintien de la valeur des actifs en répondant à la réglementation.

La société de gestion échange avec les opérateurs de ses actifs et s'appuie sur de nombreux prestataires pour la collecte et le pilotage des données énergétiques. Ces prestataires sont spécialisés dans la conduite d'audits techniques du bâtiment. LIFENTO bénéficie également de l'intervention de bureaux d'études et d'experts afin de l'assister dans le processus de labélisation initiale et de suivi des exigences du Label ISR.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, LIFENTO tient compte de multiples critères ESG et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans les secteurs immobilier, de la santé et du médico-social. La grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.

Cette dimension extra financière est exprimée par les 3 objectifs suivants :

- Objectif environnemental :
 - Energie : amélioration de la performance énergétique
 - Émission de gaz à effet de serre (GES) : réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Objectif social :
 - Assurer le bien-être des occupants
- Objectif gouvernance :
 - Gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation locataire, transparence des parties prenantes

Cette grille d'analyse ESG interne permet une traduction des objectifs des fonds par la notation des actifs qui s'inscrivent ensuite selon leurs notes dans deux démarches complémentaires ; une démarche d'amélioration continue intitulée « Best in progress », majoritaire, dont l'objectif est de faire progresser les actifs dont la note est inférieure à la note seuil ; et la politique « Best in class », qui consiste à maintenir la note des actifs dont la note est supérieure à la note seuil.

Les actifs sont analysés et évalués à l'acquisition par les équipes concernées. La grille d'évaluation ESG, permet de délivrer à chaque actif immobilier un score extra-financier compris entre [0 et 100]. Ce score est le résultat des scoring pondérés des trois piliers E, S et G. Un plan d'amélioration est défini afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. En particulier, pour les actifs pour lesquels l'évaluation ESG attribuée est inférieure à l'évaluation ESG minimale définie. Le plan d'amélioration est formalisé pour une durée déterminée et il prévoit une évaluation ESG cible.

Les actifs sont évalués selon une grille composée de questions couvrant une dizaine de thématiques ESG. Ces thématiques incluent **47 critères** et permettent d'obtenir une note d'évaluation sur **100**. Les grilles de tous les actifs sont revues à minima annuellement afin de suivre les évolutions de performance des actifs.

Etant donné la nature du fonds, les thématiques et les indicateurs font l'objet d'une pondération où l'Environnement compte pour **36%**, le Social pour **40%** et la Gouvernance pour **24%**. Cette pondération respecte les exigences du Label ISR et est en articulation avec le modèle des fonds labellisés. En effet, la stratégie du fonds, dédiée à l'immobilier de santé valorise davantage la dimension sociale (S). La dimension environnementale (E), centrale dans le secteur de l'immobilier, reste prise en compte dans la lutte contre le changement climatique. Enfin, la dernière dimension, la gouvernance (G), est principalement liée aux opérateurs dans un objectif de transparence.

Les équipes internes impliquées dans la stratégie ESG se réunissent au cours d'un comité de suivi et comité de pilotage afin d'effectuer la revue des objectifs à savoir :

- Suivi et évolution de la performance ESG des actifs suivant la démarche Best in Progress ou Best In Class
- Suivi des actions réalisées au titre du plan d'amélioration ESG

Plus particulièrement, la société de gestion poursuit son engagement par des formations spécifiques sur les enjeux ESG à destination des équipes impliquées. De plus, en fin d'exercice 2023 six salariés étaient titulaires de la certification finance durable de l'AMF.

2. Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds

LIFENTO veut faire acte de transparence, tant dans sa démarche ESG que dans ses performances extra-financières. Aussi, la société de gestion tient à disposition de ses souscripteurs :

Sur l'espace personnel des investisseurs du site LIFENTO (<https://lifento.com/>) :

- La politique d'engagement,
- La note méthodologique de notation ESG des actifs,
- La Charte Éthique,
- Le Code de transparence,
- Le reporting annuel de la performance extra-financière des fonds,
- Le présent reporting de l'article 29 de la Loi Energie Climat,
- Annexe IV SFDR - Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852
- Politique d'encadrement des risques en matière de durabilité.

Le rapport annuel sur la mise en œuvre de la politique ESG est présenté au moment de l'Assemblée Générale des fonds.

3. Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR

Au 31 décembre 2023, LIFENTO gère trois fonds de gestion relevant tous trois de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (SFDR).

Au 31 décembre 2023, les encours sous gestion des fonds sont de 331 650 300 € et décomposés comme suit :

- Lifento Care : 117 983 500€
- Lifento Care II : 30 972 300€
- Lifento Care Pan-European : 182 694 500€

Ces informations sont consultables sur les reporting trimestriels mis à disposition sur l'espace personnel des investisseurs du site LIFENTO (<https://lifento.com/>).

4. Engagements de place de LIFENTO et de ses FIA sous gestion

En tant qu'adhérent de l'ASPIM depuis 2019, Lifento est pleinement conscient de l'émergence de l'ISR et des attentes des citoyens, des investisseurs, des professionnels du secteur immobilier ainsi que du législateur. Ces engagements se sont notamment traduits par l'adoption d'une charte éthique intégrant les critères ESG dans le processus d'investissement.

LIFENTO est convaincu que l'analyse extra-financière est un facteur de création de valeur et de pérennité. Nos fonds, dont l'objet est l'investissement dans la santé et le médico-social, revêtent de par leur stratégie une forte dimension sociale :

- 2019 : Signataire de la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier (ASPIM)
- 2021 : Depuis le 20 octobre 2021, LIFENTO est signataire de l'initiative des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), une initiative lancée par des investisseurs en partenariat avec l'initiative financière du programme des nations unies pour l'environnement (UNEP FI) et le pacte mondial des nations unies.
- 2021 : Objectif de la certification Breeam In-Use des actifs acquis
- 2021 : Obtention du label LuxFLAG ESG pour le fonds Lifento Care Pan-European
- 2022 : Obtention du label ISR pour les fonds Lifento Care et Lifento Care Pan-European
- 2023 : Obtention du label ISR pour le fonds Lifento Care II.

Pour plus de renseignements et d'informations relatives à nos engagements, veuillez consulter notre site internet : www.lifento.com